

Vorlage Nr. 18/0379

Federf. Stadtamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Entscheidung	15.11.2018	8

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 164

Gebiet: Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp

Beschluss über die (erneute) öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Begründung:

Vorhaben

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 23.01.2014 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164, Gebiet: Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp, beschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche östlich der Wohnbaugrundstücke Wagenfeldstraße 1 bis 7, südlich der Konrad-Adenauer-Allee, Teile des heutigen Baumarktes an der Straße Krusenkamp, das Sportplatzgelände an der Straße Krusenkamp und Teile des Geländes der Elsa-Brandström-Schule.

Nach Umstrukturierung des Bereichs der Elsa-Brandström-Schule werden Gebäude und Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht mehr benötigt. Der heutige Sportplatz wurde aufgegeben. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, diese städtischen Grundstücke einer anderen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Das Unternehmen STEWES GmbH & Co. KG Gladbeck betreibt in unmittelbarer Nachbarschaft einen Bau- und Gartenmarkt sowie einen Baustoffhandel an der Straße Krusenkamp 15. Zurzeit sind 92 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ganz überwiegend Vollzeitkräfte) dort beschäftigt.

Dieser Betrieb stößt heute an seine Kapazitätsgrenzen. Die beengten Platzverhältnisse und die nicht mehr zeitgemäßen Immobilien verhindern eine weitere positive Entwicklung des Unternehmens. Die Verkaufsfläche im Einzelhandelsbereich ist zu gering.

Mitzeichnungen					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordnete	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Die Gebäude sind strukturell (es fehlt eine sogenannte „Kalthalle“ für Pflanzen), technisch (die Deckenhöhen sind nicht mehr ausreichend) und energetisch veraltet. Die Anzahl der Parkplätze ist nicht ausreichend; Die Kundschaft parkt an frequenzstarken Tagen teilweise in der Straße Krusenkamp. Die Betriebsfläche im Baustoffhandel ist zu klein. Insbesondere problematisch ist die Warenanlieferung für Baumarkt und Baustoffhandel mit den sich hierbei ergebenden überschneidenden Verkehrsströmen von LKW-Anlieferung und Kunden-PKW-Verkehr.

Aus diesem Grund plant die STEWES Holding GmbH & Co. KG, Max-Eyth-Str. 9, 46539 Dinslaken, auf dem ehemaligen Sportplatzgelände bzw. auf Teilen des Geländes der Elsa-Brandström-Schule einen Hagebaumarkt mit Floraland-Gartencenter in der Größenordnung von ca. 15.000 qm Verkaufsfläche neu zu errichten. Ergänzt wird dieser Betriebsbereich durch eine Bäckerei mit Café im Eingangsbereich (ca. 120 qm) sowie ein Mietcenter (ca. 100 qm) mit Freifläche (ca. 120 qm) auf dem Parkplatz.

Nach Rückbau bzw. Umstrukturierung des derzeit bestehenden Marktes soll der Baustoffhandel auf den dann frei werdenden Flächen am Krusenkamp ebenfalls zukunftsfähig ausgebaut werden. Diese Flächen befinden sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 58b, Gebiet: Krusenkamp bzw. des Bebauungsplans Nr. 58b 1. Änderung, Gebiet: Krusenkamp, der für diesen Bereich ein Gewerbegebiet festsetzt. Demnach ist die Entwicklung des Baustoffmarktes zulässig. Daher ist dieser Betriebsteil nicht Gegenstand der Bebauungsplanung und nicht in den Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 164 einbezogen. Allerdings sieht der Bebauungsplan Nr. 58b bzw. der Bebauungsplan Nr. 58b, 1. Änderung, hier keinen verkehrstechnischen Anschluss an die Konrad-Adenauer-Allee vor, so dass der Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 164 eine kleinere Fläche des Bebauungsplans Nr. 58b sowie des Bebauungsplanes Nr. 58b, 1. Änderung einbezieht.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58b sowie der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58b, 1. Änderung sollen daher in einem Teilbereich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbständig aufgehoben werden.

Beteiligungsverfahren

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist in der Zeit vom 01.12.2014 bis 05.01.2015 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurden von der Handwerkskammer Münster, vom Kreis Recklinghausen, von der Stadt Essen, von der EON Kraftwerke GmbH, vom Landesbetrieb Wald und Holz, von EON SE Immobilien / Montan und von Straßen.NRW Anregungen vorgebracht.

Im Anschluss an die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.01.2015 bis 19.01.2015 die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Während dieser Beteiligung wurden von einem Bürger Anregungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.12.2015 bis 25.01.2016 durchgeführt. Anregungen wurden von Straßen.NRW, von der Handwerkskammer Münster, von der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen und von der Stadt Essen vorgebracht.

Die vorgebrachten Anregungen wurden soweit möglich im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt bzw. in die Planung eingearbeitet.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 14.04.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese ist in der Zeit vom 09.05.2016 bis 08.06.2016 durchgeführt worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Straßen.NRW, der PLEdoc, der Stadtverwaltung Essen, der Hugo Schmitz Immobilien GmbH sowie von mehreren Bürgern Anregungen vorgebracht.

In ihrer Stellungnahme weist die Stadt Essen darauf hin, dass nur ein kleiner Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) läge, während der überwiegende Teil dem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) zuzuordnen sei. Daher sei es fraglich, inwieweit die Zuordnung der AFAB-Fläche zum ASB trotz eines Verweises auf die Darstellungsschwelle bzw. die Kleinteiligkeit den Zielen der Landesplanung entspreche.

Die betreffende Stellungnahme der Stadt Essen beruhte auf einem aktuellen Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 17. Februar 2016, in dem eine vergleichbare Ausgangssituation durch das Gericht gerügt worden war. Ein Bebauungsplan wurde für nichtig erklärt, weil dieser zum Teil ebenfalls Flächen umfasste, die im Regionalplan als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) ausgewiesen waren. Demnach wurde durch das Urteil des OVG erstmalig eine bisher gängige „Parzellenunschärfe“ des Regionalplanes in Abrede gestellt.

Das Urteil bzw. die neue Rechtsprechung hatte unmittelbare Auswirkungen auf den Fortgang des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Aus Gründen der Rechtssicherheit konnte der Bebauungsplan nach der durchgeführten öffentlichen Auslegung nicht wie ursprünglich geplant zeitnah zum Satzungsbeschluss gebracht werden. Vielmehr musste zunächst der dem Vorhaben zum Teil widersprechende Regionalplan in einem Änderungsverfahren angepasst werden.

Die erforderliche 9. Regionalplanänderung wurde von der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) am 23.03.2018 beschlossen. Im Anschluss wurde die beschlossene Änderung der Landesplanungsbehörde in Düsseldorf zur Genehmigung zugesandt. Am 13.06.2018 wurde dem RVR durch die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass keine Einwendungen gegen die 9. Änderung des Regionalplanes erhoben werden. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.), Ausgabe 2018, Nr. 16 vom 09.07.2018 trat die Änderung nunmehr in Kraft und bildet die planungsrechtliche Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren.

Gleichzeitig wurde der am 26.11.2015 in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses gefasste ursprüngliche Feststellungsbeschluss für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 20.09.2018 sowie in der Sitzung des Rates am 11.10.2018 erneut gefasst.

Weiteres Vorgehen

Nachdem somit alle erforderlichen Voraussetzungen für die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens vorliegen, soll nunmehr die erneute öffentliche Auslegung beschlossen werden.

Während der Dauer des Änderungsverfahrens des Regionalplanes konnte der Investor das angrenzende Grundstück Krusenkamp 13a erwerben und in das Plankonzept einbinden. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, das Marktgebäude als Rechteck auszuformen. Ziel ist die bessere Ausnutzung des Gebäudes und die Optimierung der Verkaufsflächen im östlichen Gebäudebereich. Darüber hinaus können zusätzliche Stellplätze für die Kundschaft zur Verfügung gestellt werden.

Im Nordosten wurde ebenfalls ein kleinerer Bereich neu einbezogen, um eine verbesserte Anordnung der Stellplätze und Fahrgassen zu erreichen.

Das Plangebiet wurde entsprechend um die bisher auch gewerblich genutzten Grundstücke erweitert.

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Eingegangene Stellungnahmen

Die während des bisherigen Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise werden im Folgenden aufgeführt (die jeweiligen Schreiben sind dieser Vorlage in Kopie beigefügt):

1. Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen (IHK) (Schreiben vom 22.01.2016 und 16.06.2016)

Seitens der IHK werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

In Bezug auf die textlichen Festsetzungen wird angeregt, den unter Punkt 7.1 auf Seite 8 der Begründung verwendeten Begriff „Elektroartikel“ näher zu definieren bzw. den Terminus „Elektro-Haushaltsgeräte“ aus der Gladbecker Liste zu verwenden.

Stellungnahme:

Die Anregung bezieht sich auf die festgesetzten nicht zentrenrelevanten Kernsortimente des Baumarktes. Wie durch die IHK angeregt, wird der Begriff „Elektroartikel“ durch „Elektro-Haushaltsgeräte“ in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung ersetzt.

Mit Schreiben vom 16.06.2016 hat die IHK folglich mitgeteilt, dass nunmehr keine Bedenken mehr gegen den Bebauungsplan geltend gemacht werden.

2. Kreis Recklinghausen (Schreiben vom 05.01.2015, 25.01.2016 und 04.07.2016)

- 2.1 Der Kreis als **Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde** bittet um Aufnahme eines Hinweises zur Altlastenverdachtsfläche „Nr. 4408/2016 AA Sportplatz Krusenkamp“. Nach dem Austausch der dioxinbelasteten Sportplatzasche im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme seien die Dränagen, welche dioxinbelastetes Material enthalten würden, im Boden verblieben. Bei der Aufbereitung des Geländes sei daher sicherzustellen, dass dieses Material gem. den abfallrechtlichen Bestimmungen separiert und verwertet bzw. entsorgt wird.
- 2.2 Aus Sicht der **Unteren Wasserbehörde** werden Bedenken geltend gemacht. Sofern die anfallende Niederschlagswassermenge von Hof- und Verkehrsflächen, zum Teil den geplanten Rigolen zugeleitet werden solle, sei eine geeignete Vorreinigungsstufe zur dezentralen Niederschlagswasserbehandlung (z. B. Filtrationsanlage etc.) dauerhaft zu installieren. Darüber hinaus wird der Hinweis gegeben, dass für die Versickerung des Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. §§ 8-10 WHG erforderlich sei.
- 2.3 Als **Untere Immissionsschutzbehörde** wird der Hinweis gegeben, dass im Schallschutzgutachten für die Immissionspunkte Nr. 8 und 9 falsche Hausnummern im Krusenkamp angegeben wurden.
- Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Randbedingungen für haustechnische Anlagen im Kapitel 5.2.5 und nicht im Kapitel 5.6 des Gutachtens aufgeführt seien.
- Darüber hinaus wird die Formulierung von zwei textlichen Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz angeregt.
- 2.4 Aus Sicht der **Unteren Landschaftsbehörde** wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des geplanten Eingriffs in die geschützte Lindenallee ein Antrag auf Befreiung vom § 47 a LG NRW gestellt werden müsse. Dieser Antrag müsse alle Angaben zu den Befreiungsvoraussetzungen des § 67 BNatSchG enthalten. Diesbezüglich wären Vermeidung / Minderung, Bilanzierung und Ausgleich bzw. Ersatz darzustellen.
- Es bestünde außerdem Abstimmungsbedarf hinsichtlich des ermittelten Kompensationsbedarfes.

Stellungnahme:

zu 2.1:

Der Sportplatz Krusenkamp befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 164. Die Fläche ist unter der Nummer 4408/2016 im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen erfasst. In 2002 wurde die Sportplatzfläche hinsichtlich einer Belastung durch dioxinhaltige Materialien ("Kieselrot") saniert. Das kontaminierte Material wurde, mit Ausnahme geringfügiger Restbestandteile in tieferliegenden Dränageleitungen, vollständig ausgetauscht. Gegen eine Nutzungsänderung bestehen nach Separierung und Entsorgung dieser Restbestandteile keine Bedenken.

Dies wird bei der Vorbereitung des Geländes für die Neubebauung durch den Vorhabenträger sichergestellt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend überarbeitet bzw. ergänzt. In den Schreiben vom 25.01.2016 und 04.07.2016 wurden dementsprechend seitens der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde keine Anregungen mehr vorgebracht.

zu 2.2:

Mittlerweile wurde ein qualifiziertes Entwässerungskonzept erarbeitet und sowohl mit dem Kreis Recklinghausen als auch mit der Bezirksregierung Münster, Dez. 54, abgestimmt. Mit Schreiben vom 25.01.2016 stellt der Kreis Recklinghausen fest, dass das Entwässerungskonzept mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt sei. Eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen ist vorgesehen. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers wird zeitnah eingeholt, ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Demnach sind die ursprünglich geäußerten Bedenken mittlerweile ausgeräumt.

zu 2.3:

Die vom Kreis Recklinghausen als Untere Immissionsschutzbehörde vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wurde das Schallschutzgutachten redaktionell überarbeitet. Die Hausnummern für die Immissionspunkte Nr. 8 und 9 wurden korrigiert. Im Schreiben vom 04.07.2016 wurden dementsprechend seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Anregungen mehr vorgebracht.

zu 2.4:

Hinsichtlich des geplanten Eingriffs in die Lindenallee wurde ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG gestellt. Der Kreis hatte im Anschluss die Genehmigung zur Fällung von 17 Bäumen erteilt. Eine endgültige Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zum Thema Kompensationsmaßnahmen ist mittlerweile ebenfalls erfolgt.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit Hilfe einer „Vereinbarung von Kompensationsleistungen im Rahmen der Eingriffsregelung“ mit der Landschaftsagentur Plus bereits vertraglich gesichert. In den Schreiben vom 25.01.2016 und 04.07.2016 wurden dementsprechend von der Unteren Landschaftsbehörde keine Bedenken mehr geltend gemacht.

**3. Stadt Essen
(Schreiben vom 22.12.14, 20.01.2016 und 22.06.2016)**

3.1 *Nach Auffassung der Stadt Essen läge nur ein kleiner Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB), während der überwiegende Teil dem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) zuzuordnen sei. Daher sei es fraglich, inwieweit die Zuordnung der AFAB-Fläche zum ASB trotz eines Verweises auf die Darstellungsschwelle bzw. die Kleinteiligkeit den Zielen der Landesplanung entspreche.*

3.2 *Gemäß LEP bzw. Rechtsprechung müsse das Randsortiment in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen. Dies sei im vorliegenden Fall nicht gegeben. Vielmehr seien unter den zulässigen zentrenrelevanten Randsortimenten auch einige aufgeführt, die keinen Bezug zum Baumarktkernsortiment oder zum gartencentrerelevanten Sortiment aufweisen würden. Daher solle die Liste auf solche Sortimente begrenzt werden, die in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Kernsortiment stünden.*

Mit der Stellungnahme vom 20.01.2016 wird darauf hingewiesen, dass nach wie vor das gesamte Spektrum zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente als Randsortimente (in einem Umfang von 10 % der Gesamtverkaufsfläche) zulässig sei. Einige Sortimente seien dabei herausgehoben und mit maximalen Verkaufsflächen (VK) versehen (u. a. Lebensmittel, Spielwaren, Modellbau usw.). Gleichzeitig würde in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt, dass bereits der Begriff „Randsortiment“ einen funktionalen Zusammenhang zum Kernsortiment impliziere. Demnach bestünde ein Widerspruch zwischen der Begründung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da auch Randsortimente zugelassen würden, welche keinen funktionalen Zusammenhang zum Kernsortiment erkennen ließen.

Problematisch sei darüber hinaus, dass der Bebauungsplan nicht abschließend festlege, welche zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente mit welcher VK-Obergrenze zulässig seien. Aus der Differenz der theoretisch möglichen VK in Höhe von 1.524 qm (10 % der Gesamt-VK) und den im Bebauungsplan festgesetzten 870 qm für bestimmte zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ergäbe sich ein verbliebener Spielraum von 664 qm, für welchen keine Regelung bezüglich der konkreten zulässigen Randsortimente existiere.

Dies sei jedoch erforderlich, um im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gladbeck und angrenzender Städte ermitteln zu können.

Es wird daher empfohlen, zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente, die keinen funktionalen Bezug zum Bau- und Gartenmarkt-Kernsortiment aufweisen, im Bebauungsplan auszuschließen. Dazu müssten umgekehrt die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente mit Bezug zum Kernsortiment konkret aufgelistet bzw. festgesetzt werden. Der gesamte 10 %-ige Anteil sollte dabei mit (zulässigen) Sortimenten definiert sein.

Stellungnahme:

zu 3.1:

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde der dem Vorhaben zum Teil widersprechende Regionalplan in einem Änderungsverfahren angepasst.

Die erforderliche 9. Regionalplanänderung wurde von der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) am 23.03.2018 beschlossen. Im Anschluss wurde die beschlossene Änderung der Landesplanungsbehörde in Düsseldorf zur Genehmigung zugesandt.

Am 13.06.2018 wurde dem RVR durch die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass keine Einwendungen gegen die 9. Änderung des Regionalplanes erhoben werden. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.), Ausgabe 2018, Nr. 16 vom 09.07.2018 trat die Änderung nunmehr in Kraft und bildet die planungsrechtliche Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren.

Somit ist der gesamte Planbereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen des Regionalplanes.

zu 3.2:

Der Bebauungsplan Nr. 164 sieht in der vorliegenden Fassung u. a. folgende textliche Festsetzungen der zulässigen Sortimente vor:

- Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von 15.447 qm, darin sind 352 qm für Holzschnitt, Windfang sowie Bistro- und Shop-Bereich enthalten.
- Für den Baumarktbereich sind auf einer Verkaufsfläche (VKF) von maximal 8.750 qm nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Gladbecker Liste als Kernsortiment zulässig; die entsprechenden Sortimente sind im Einzelnen aufgeführt worden.
- Für das Kernsortiment des Gartenmarktbereiches sind entsprechend maximal 6.345 qm VKF zulässig.
- Weitere nicht-nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Gladbecker Liste sind als Randsortimente zulässig, sie müssen aber dem bau- bzw. gartenmarktspezifischen Kernsortiment zugeordnet und untergeordnet sein.
- Zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes einnehmen; für acht im Einzelnen angeführte Sortimente werden zusätzlich individuelle Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt.

Zunächst ist festzustellen, dass die Stadt Essen keine Bedenken hinsichtlich der textlichen Festsetzungen der Kernsortimente bzw. der nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente äußert.

Die Festsetzungen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente erfolgten im vorliegenden Fall aufbauend auf einer Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA Beratung + Management GmbH (Markt- und Standortgutachten zur Neupositionierung des „Stewes Hagebau Baufachmarktes mit Gartencenter“ in Gladbeck (März 2014)) und einer ergänzenden CIMA-Stellungnahme vom Juni 2015 („Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Neuaufstellung des Stewes Baufachmarktes im Gartencenterabteilung in Gladbeck am Standort „Krusenkamp“) sowie einer weiteren Stellungnahme aus Mai 2018 (CIMA Beratung + Management GmbH: Veränderte Planung zur Neuaufstellung des STEWES Baufachmarktes in Gladbeck, Gutachterliche Stellungnahme, Köln, 16.05.2018).

In dem ersten Gutachten hat die CIMA sowohl für die beiden Kernsortimente als auch für die beiden vorgesehenen zentrenrelevanten Randsortimente Haushaltswaren, Glas, Keramik, Porzellan (435 qm VKF) und Elektrogeräte, Leuchten (200 qm VKF) eine ökonomische und städtebauliche Auswirkungsanalyse durchgeführt.

Die Verträglichkeitsuntersuchung für die Gruppe Elektrogeräte, Leuchten geschah dabei ausschließlich mit Rücksicht auf das in dieser Gruppe enthaltene Teilsortiment Haushaltskleingeräte, das als zentrenrelevant anzusehen ist. Die CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass diese Planung stadt- und regionalverträglich ist. In der Stellungnahme vom Juni 2015 wurden die o. g. Sortimente erneut auf der Grundlage des weiterentwickelten Betriebskonzeptes gutachterlich überprüft. Wiederum wurde die Stadt- und Regionalverträglichkeit festgestellt. Beide Gutachten wurden von der Stadt Essen in ihrer Stellungnahme im Übrigen auch nicht hinsichtlich der angewandten Methodik bzw. der getroffenen Empfehlungen beanstandet.

Die CIMA hat damit die hinsichtlich des Verkaufsflächenumfangs größten zentrenrelevanten Randsortimente (200 qm Haushaltskleingeräte, 400 qm Haushaltswaren) explizit durch eine vertiefende Auswirkungsanalyse begutachtet.

Für weitere zentrenrelevante Sortimente enthalten die textlichen Festsetzungen hinsichtlich des zulässigen Umfangs Obergrenzen. Da es um max. 100 qm große Teilflächen handelt, ist aus gutachterlicher Sicht eine schädliche Wirkung auf die Zentren in Gladbeck oder in den Nachbarstädten auszuschließen. Die Liste dieser Sortimente wurde aus dem vorliegenden Konzept des Vorhabens abgeleitet; der Betreiber des Planvorhabens hat mit dieser Liste eine verbindliche Zusage des jeweils zulässigen Umfangs getroffen. Aus gutachterlicher Sicht ist es nachvollziehbar, dass diese Festlegung nicht für alle in Frage kommenden Randsortimente mit Rücksicht auf die betriebswirtschaftlich notwendige Flexibilität der Sortimentspolitik möglich ist.

Aus planungsrechtlicher Sicht erscheint dies auch nicht erforderlich, sofern durch andere textliche Festsetzungen sichergestellt wird, dass eine Zentrenschädigung ausgeschlossen ist. Genau dies wird im vorliegenden Fall aus gutachterlicher Sicht durch die nachfolgenden Festsetzungen in ausreichendem Maße sichergestellt:

- Es muss sich um Sortimente handeln, die als Randsortiment in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen und zugleich in ihrem Umfang und ihrer Gewichtung dem Kernsortiment untergeordnet sind.
- Der Gesamtumfang der zentren- oder nahversorgungsrelevanten Randsortimente darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen.
- Zur Konkretisierung der Begrifflichkeiten nimmt der Bebauungsplan Bezug auf die im kommunalen Einzelhandelskonzept enthaltene Gladbecker Sortimentsliste.

Bereits aus der Gesamtverkaufsfläche ergibt sich damit eine klare Begrenzung des möglichen Umfangs der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf 635 qm VKF für den Gartenmarktbereich und von 875 qm VKF für den Baumarktbereich.

Weitere Begrenzungen ergeben sich durch die o. g. Festlegung von Obergrenzen für einzelne Randsortimente (insgesamt 870 qm VKF) sowie die Festlegung, dass die Verkaufsflächen des Bistro-/Shop-Bereiches auf die zulässige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente anzurechnen sind. Wie auch die Stadt Essen ausführt, verbleiben 664 qm VKF bzw. 4 % der Gesamtverkaufsfläche, für die keine Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Sortimente festgelegt sind.

Da auf diesen Verkaufsflächen jedoch nur Randsortimente angeboten werden dürfen, die definitionsgemäß in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen und zugleich in ihrem Umfang und ihrer Gewichtung dem Kernsortiment untergeordnet sein müssen, besteht im Sinne des verfolgten Zentrumschutzes eine hinreichende Regelung der zulässigen Sortimente.

Das nachfolgende Beispiel illustriert die Wirksamkeit der textlichen Festlegungen: Regelmäßig werden in Baumärkten Arbeitsschuhe angeboten. Sie gehören nach der Gladbecker Liste zur Sortimentsgruppe „Schuhe“. Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine Bedenken, Arbeitsschuhe als Bestandteil des Baumarktsortimentes zuzulassen; die entsprechende Verkaufsfläche würde nach den vorliegenden textlichen Festsetzungen auf die zulässige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente angerechnet werden. Dagegen wäre eine „Shop-in-Shop-Lösung“ mit einem Schuhfachmarkt nicht zulässig, da es sich in diesem Fall nicht um ein Angebot im Sinne eines Randsortimentes handelt, das in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Kernsortiment steht und zugleich in seinem Umfang und seiner Gewichtung dem Kernsortiment untergeordnet ist.

Das Beispiel zeigt, dass über die in den textlichen Festsetzungen ausführlich begründete Definition des Begriffs Randsortiment eine ausreichende Regelung der zulässigen Randsortimente getroffen wurde.

Darüber hinaus kann festgehalten werden, dass der in der vorliegenden Form verwendete Begriff des Randsortimentes vielfach Eingang in die Rechtsprechung gefunden hat und z. B. auch im Sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ verwendet wird, ohne dass eine abschließende Sortimentsliste der zulässigen Randsortimente für Bau- und Gartenmärkte gefordert wird.

Zusammenfassend kommt die CIMA zu dem Ergebnis, dass auch nach einer erneuten Überprüfung der textlichen Festsetzungen die vorgeschlagenen Regelungen der zulässigen Verkaufsflächen für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente für ausreichend im Sinne des Zentrumschutzes angesehen werden.

Auch die mit der Änderung der Planung zur erneuten Offenlage einhergehende Erweiterung um 110 m² Verkaufsfläche wurde durch die CIMA bewertet (Stellungnahme Mai 2018): Zusammenfassend kommt die CIMA zu dem Ergebnis, dass auch eine um 110 m² vergrößerte Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens unter der Voraussetzung der Sortimentsbeschränkung auf das Baumarktkernsortiment als stadt- und regionalverträglich anzusehen ist. Es handelt sich um eine geringfügige Erhöhung der bisher geprüften Verkaufsflächen.

Da lediglich die Verkaufsflächen im baumarktspezifischen Kernsortiment erweitert und die gutachterlichen Vorgaben berücksichtigt werden, ist die Verträglichkeit des Vorhabens weiterhin gewährleistet. Die Änderung der textlichen Festsetzungen ist somit nicht notwendig.

4. Handwerkskammer Münster (HWK) (Schreiben vom 04.12.2014, 21.1.2016 und 01.07.2016)

Anregungen:

4.1 *Die Handwerkskammer hat Bedenken gegen die Sortimentsliste. Als Randsortiment kämen nur Sortimente in Betracht, die branchenüblich seien. In einem Baufachmarkt wären Parfümerie- und Kosmetikartikel, Sportartikel, medizinisch-orthopädischer Bedarf, Bücher (außer Sachbücher), Foto und Fotozubehör, Unterhaltungselektronik, Uhren und Schmuck, Musikinstrumente usw. als nicht branchenüblich anzusehen.*

Es stelle sich weiterhin die Frage, welche Haushaltswaren zum Kernsortiment gehören sollen und ob Sportartikel, aus dem Bereich Reitsport, Jagd- und Angelsport sowie Campingartikel, die im Randsortiment ausgenommen wurden, als Kernsortiment zulässig seien.

Es wird daher angeregt, die Sortimentsliste (Rand- und Kernsortiment) zu überarbeiten.

4.2 *Mit Schreiben vom 21.01.2016 merkt die HWK an, dass die Gutachter bei der Prüfung von einem Anteil der zentrenrelevanten branchenüblichen Randsortimente von 4,5 % ausgegangen seien. Zum Ende der Untersuchung würde jedoch konstatiert, dass „durchaus Gestaltungsspielraum“ zum Abschöpfen einer Verkaufsfläche von 10 % bestünde. Die HWK hinterfragt daher, warum man im Zuge der Analyse nicht mögliche Beeinträchtigungen bei einem Angebot von 10 % geprüft habe.*

Um Missverständnissen vorzubeugen regt die HWK an, die branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente sämtlich im Einzelnen ausdrücklich zu benennen und ggf. vom Umfang zu beschränken. Für einige Sortimentsbereiche sei dies vorgesehen, gerade hier würden die HWK zumindest in der vorgesehenen Form jedoch die festgesetzten Sortimentsbereiche nicht als branchenüblich ansehen. Namentlich seien dies Spielwaren, Lebensmittel sowie Computer. Sofern mit „Spielwaren“ z. B. Großgeräte für den Garten gemeint wären, sollte dies gesagt werden.

Darüber hinaus regt die HWK an, den Bereich Haushaltswaren von 400 qm auf „branchenübliche“ 200 qm zu reduzieren.

Stellungnahme:

zu 4.1:

Aufgrund der Anregung wurde die Festsetzung überarbeitet und die (branchenüblichen) Hauptsortimente des Bau- und Gartenmarktes genauer bestimmt.

Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente sind als Randsortimente zulässig und unterliegen festgesetzten Grenzen.

zu 4.2:

Die Verträglichkeit der vorgesehenen Verkaufsflächen für das Sortiment Haushaltswaren wurde vom Gutachter (CIMA) im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung vom März 2014 und erneut im Juni 2015 gutachterlich überprüft und nachgewiesen. Eine Beschränkung auf 200 qm VKF ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

Die in den textlichen Festsetzungen verwendeten Sortimentsbezeichnungen orientieren sich an der Gladbecker Sortimentsliste bzw. -soweit möglich- an der differenzierteren Sortimentsliste des Vorhabens. Die verwendeten Begrifflichkeiten sind aus Sicht des Gutachters hinreichend präzise, Änderungen sind nicht erforderlich.

Auf die Notwendigkeit einer weiteren Festlegung von Verkaufsflächenobergrenzen bei den Randsortimenten wurde bereits in der Stellungnahme zum Schreiben der Stadt Essen vom 20.01.16 unter Punkt 3 eingegangen.

Die vorliegenden textlichen Festsetzungen werden daher beibehalten. Mit Schreiben vom 01.07.2016 werden von der Handwerkskammer keine Bedenken mehr vorgetragen.

**5. EON Kraftwerke GmbH bzw. Uniper Kraftwerke GmbH
(Schreiben vom 06.01.2015, 25.01.2016 und 05.07.2016)**

Die EON Kraftwerke GmbH weist darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes eine Fernwärmeleitung der Tochtergesellschaft EON Fernwärme GmbH verlaufe. Es sei daher geplant, die Fernwärmeversorgung für die Elsa-Brandström-Schule über eine neu zu verlegende Leitung zu gewährleisten. Der genaue Verlauf der Leitung würde mit der Stadt Gladbeck zurzeit noch abgestimmt. Der alte Leitungsabschnitt soll zurückgebaut werden, da er vom neu zu errichtenden Baumarkt überplant werde.

Stellungnahme:

Die Anregungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Unabhängig davon fand am 16.02.2016 ein Ortstermin mit den Beteiligten (Uniper Kraftwerke GmbH, Stewes und Stadt Gladbeck) statt, um die Details der Verlegung festzulegen. Mit Schreiben vom 05.07.2016 teilte die Uniper Kraftwerke GmbH mit, dass die neue Fernwärmeleitung inzwischen verlegt wurde und keine weiteren Anregungen vorgebracht werden.

**6. Landesbetrieb Wald und Holz
(Schreiben vom 15.01.2015, 20.01.2016 und 16.06.2016)**

Der Landesbetrieb Wald und Holz (Regionalfortsamt) äußert Bedenken.

Auf einer Teilfläche des Vorhabengrundstückes befände sich Wald im Sinne des Waldgesetzes. Gegen eine Waldumwandlung auf dieser Fläche bestünden solange Bedenken, bis im Bebauungsplan eine verbindliche Regelung über eine Ersatzaufforstung (Gemeinde, Gemarkung, Flur und Flurstück) im Verhältnis 1:2 in Abstimmung mit der zuständigen UNB getroffen sei.

Weiterhin solle eine Regelung aufgenommen werden, dass die Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahme innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen muss.

Sofern die Kompensationsmaßnahmen nicht verbindlich im Bebauungsplan geregelt würden bzw. von der Landschaftsagentur plus oder anderen Anbietern erbracht werden, müsse zusätzlich ein Erstaufforstungsantrag beim Regionalforstamt gestellt werden.

Stellungnahme:

Eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz ist erfolgt. Die Waldumwandlung wird nach den vom Landesbetrieb geforderten Kriterien realisiert und ist zudem vertraglich geregelt.

Wegen der für den Waldverlust erforderlichen Kompensation ist durch die Landschaftsagentur Plus GmbH eine Erstaufforstungsgenehmigung für insgesamt 13.500 qm beantragt worden. Mit Schreiben vom 20.01.2016 und 16.06.2016 werden von daher vom Landesbetrieb Wald und Holz keine Bedenken mehr geltend gemacht.

**7. EON SE Immobilien / Montan
(Schreiben vom 02.12.2014)**

EON SE regt an, die RAG AG in Herne ebenfalls an der Planung zu beteiligen, da sich wesentliche Teile des Plangebietes im Zuständigkeitsbereich der RAG befinden.

Stellungnahme:

Die RAG AG in Herne wurde sowohl im Verfahren nach § 4 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB als auch im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

**8. Landesbetrieb Straßen.NRW
(Schreiben vom 14.01.2015 15.01.2016 und 09.06.2016)**

Vom Landesbetrieb Straßen.NRW werden zahlreiche und umfangreiche Anregungen bzw. Anforderungen für die geplante Anbindung an die Konrad-Adenauer-Allee formuliert. Der Landesbetrieb unterscheidet dabei in „rechtliche“ und „bautechnische“ Anregungen bzw. Hinweise.

Mit Schreiben vom 15.01.2016 stellt der Landesbetrieb fest, dass keine grundlegenden Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren bestünden. Straßen.NRW weist allerdings darauf hin, dass für den Abschluss einer notwendigen Bauvereinbarung noch eine Vielzahl von Planungsschritten und Abstimmungen notwendig seien. Diese müssten Bestandteil einer Bauvereinbarung im Schriftteil bzw. als Pläne in den Anlagen zur Vereinbarung werden.

Es wird weiterhin auf die noch fehlenden aussagekräftigen Detailplanungen, das anschließende Sicherheitsaudit, die ausstehenden schriftlichen Regelungen zur Baumallee, die Festlegung der Unterhaltungsgrenzen, eine abschließende Abstimmung zum Thema Lichtsignalanlagen, den Nachweis zum Thema Beleuchtung und Blendwirkung und zur Festlegung des Ablösebereiches hingewiesen.

Mit Schreiben vom 09.06.2016 verweist der Landesbetrieb auf die Stellungnahme vom 15.01.2016 und weist zusätzlich darauf hin, dass das Sicherheitsaudit noch nicht abgeschlossen sei. Die Ergebnisse des Audits müssten abschließend zwischen der Stadt und dem Landesbetrieb abgestimmt und im Anschluss in die Planunterlagen bzw. die Planung der Lichtsignalanlagen eingearbeitet werden. Erst hiernach sei der Abschluss der erforderlichen Bauvereinbarung möglich.

Stellungnahme:

Die vom Landesbetrieb genannten Abstimmungen bzw. Forderungen sind nur zum Teil Gegenstand des Bebauungsplans. Unabhängig davon ist aber z. B. die erforderliche Bauvereinbarung mit Straßen.NRW für die geplante Anbindung an die Konrad-Adenauer-Allee auch für den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Gladbeck und dem Vorhabenträger relevant.

Da der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden muss, wirkt sich dies somit auch auf das Bebauungsplanverfahren aus.

Dementsprechend wurden die Detailplanungen zum Knotenpunkt, die Gutachten zu den Lichtsignalanlagen etc. bereits bis zu der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt bzw. dem Straßenbaulastträger abgestimmt.

Darüber hinaus hat Straßen.NRW der Fällung der 17 Bäume im Bereich der Konrad-Adenauer-Allee mittlerweile grundsätzlich zugestimmt, nachdem auch der Kreis die Befreiung von den Verboten gem. § 47 a LG NRW mit Schreiben vom 02.12.2015 erteilt hat.

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung werden die Unterlagen für das Sicherheitsaudit beim Landesbetrieb eingereicht. Im Anschluss ist vorgesehen, die Bauvereinbarung zwischen dem Landesbetrieb und der Stadt Gladbeck abzuschließen. Die für die Stadt Gladbeck aus der Bauvereinbarung resultierenden Verpflichtungen werden bis zum Satzungsbeschluss in den Durchführungsvertrag eingearbeitet und somit auf den Vorhabenträger übertragen.

Insofern werden sämtliche Anregungen und Hinweise des Landesbetriebes in die Planung eingearbeitet bzw. beachtet.

9. PLEdoc GmbH (Schreiben 30.06.2016)

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes verlaufen keine Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH/der GasLINE GmbH.

Durch die externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Dorsten Flur 21 Flurstück 608 verläuft eine Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH. Bestandsunterlagen der Ferngasleitung liegen der Anregung bei. Die Höhenangaben im Längenschnitt beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen. Darüber hinaus liegt das Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen bei.

Die PLEdoc GmbH macht darauf aufmerksam, dass Bäume, Hecken und tiefwurzelnende Sträucher grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches der Ferngasleitung angepflanzt werden dürfen.

Der Verlauf der Ferngasleitung muss sichtbar und begehbar bleiben. Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG werden nicht berührt.

Stellungnahme:

Die notwendige Waldumwandlung wurde vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Landschaftsagentur Plus GmbH geregelt. Durch die Landschaftsagentur Plus GmbH ist daher eine Erstaufforstungsgenehmigung für insgesamt 13.500 qm beantragt worden.

Im Rahmen dieses Genehmigungsprozesses werden alle relevanten Träger öffentlicher Belange beteiligt und die Pflanzplanung festgelegt. Die konkrete Umsetzung der Waldaufforstung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Daher wird von Seiten der Stadt davon ausgegangen, dass die Pflanzplanung auf die vorhandene Leitung abgestimmt wurde und die Hinweise des Leitungsbetreibers Beachtung finden.

**10. Herr Dr. Martin Grimm, Allinghofstraße 4, 45964 Gladbeck
(Schreiben vom 19.01.2015)**

10.1 Der Einwender rügt, dass eine Grünfläche bzw. eine Waldfläche zugunsten der Schaffung von Gewerbeflächen aufgegeben wird. Es wird angeregt, eher den Baumarkt zu verlagern, anstatt diesen zulasten der innerstädtischen Grün- und Waldflächen (am jetzigen Standort) zu erweitern. Eine Verdrängung von „Grüninseln“ im Wohngebiet zugunsten von Gewerbeflächen sei nicht mehr zeitgemäß.

10.2 Der Standort eines derartigen Baumarktes sei aus der Sicht der Region zu beurteilen und nicht aus der Kleinperspektive der Stadt. Der Grundriss lasse erwarten, dass sich das Gebäude nicht in die umliegende Bebauung einfüge.

Stellungnahme:

zu 10.1:

Durch die geplante Erweiterung eines bestehenden Baumarktes werden in erster Linie Flächen eines aufgegebenen Sportplatzes einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt. Für die darüber hinaus in Anspruch genommene Waldfläche wird eine Aufforstung im Verhältnis von 2:1 vorgenommen. Dadurch kann der Eingriff entsprechend kompensiert werden. Die betreffende Waldfläche grenzt im Übrigen an bestehende Gewerbeflächen bzw. die Sportplatzfläche und ist nicht Bestandteil des westlich gelegenen Wohngebietes.

Würde der Baumarkt jedoch wie angeregt insgesamt verlagert, müsste eine wesentlich größere neue Gewerbefläche in Anspruch genommen werden. Zudem würde am Altstandort zusätzlich zur aufgegebenen Sportplatzfläche eine Gewerbebrache entstehen. Ob diese in absehbarer Zeit einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden könnte, ist fraglich.

zu 10.2:

Die Verträglichkeit des Vorhabens für den Einzelhandel ist im Rahmen eines Standortgutachten überprüft und positiv beurteilt worden.

Aufgrund der Tatsache, dass das Planungsrecht mit Hilfe eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen wird, muss sich das Vorhaben nicht i. S. d. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

11. Anregungen der Familie Mark Warda, Allinghofstraße 18, 45964 Gladbeck (Schreiben vom 31.05.2016)

Das Grundstück grenzt an die Konrad-Adenauer-Straße (Garten). Die Einwender beklagen die verschiedenen Auswirkungen der Planung:

- 11.1 Die Einwender bemängeln die Zunahme des Verkehrs und die damit verbundene Lärmbelastung bzw. die erhöhte Luftverschmutzung sowie die langfristig damit verbundenen Atemwegserkrankungen.*
- 11.2. Es wird auf (zusätzlichen) Lärm durch anfahrende Lkw am frühen Morgen und durch Be- und Entladung der Ware sowie auf ständigen Lärm während der Öffnungszeiten durch Kundendurchsagen und Aufrufe hingewiesen.*
- 11.3 Es werden Störungen durch Reklame und die Beleuchtung sowie Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch die geplante Industriehalle befürchtet.*
- 11.4 Durch die Zunahme des Fahrzeugverkehrs wird eine erhöhte Gefährdung von Kindern unterstellt.*
- 11.5 Nach Auffassung der Einwender führe der Neubau zu einer erheblichen Wertminderung der umliegenden Immobilien und zu einer Reduzierung der Lebensqualität.*
- 11.6 Durch die Einwender wird die Verlagerung des Baumaktes in ein Industriegebiet vorgeschlagen.*

Stellungnahme:

zu 11.1:

Die verkehrlichen Auswirkungen wurden in einem Verkehrsgutachten (PVT GmbH 2014) untersucht und dargelegt. Nach den Aussagen des Gutachtens ist die verkehrstechnische Erschließung des Vorhabens gesichert. Die Verkehrsuntersuchung beinhaltet die Errichtung des Knotenpunktes an der Konrad-Adenauer-Allee. Im Rahmen des Planverfahrens wurden u. a. die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Lichtsignalanlage an der neuen Zufahrt Konrad-Adenauer-Allee untersucht (Peutz Consult GmbH 2018).

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass sich durch die Errichtung der Lichtzeichenanlage an keinem der betrachteten Gebäude und im Bereich der Kleingartenanlagen im Einflussbereich der Baumaßnahme infolge Pegelerhöhungen von mindestens 2,1 dB(A) (aufgerundet 3 dB(A)) und Überschreitung der Immissionsgrenzwerte Anspruchsvoraussetzungen auf Lärmschutz gemäß 16. BImSchV ergeben.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Frequentierung ist das Bauvorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes genehmigungsfähig. Beurteilungspegel von 70 dB(A) tagsüber und/oder 60 dB(A) nachts als oberes Kriterium der 16. BImSchV werden derzeit und auch nach Umsetzung der Planung nicht erreicht.

Bei der Gegenüberstellung der bisherigen Situation und dem Planfall ist aus den Ergebnissen des Gutachtens zu ersehen, dass es lediglich bei zwei Immissionsorten zu einer geringfügigen Pegelerhöhung um 0,4 dB(A) am Tag kommt. Nachts fallen die Pegel hier wiederum geringer als bisher aus. Bei den anderen Immissionspunkten (Wohngebäude und Kleingarten) kommt es zu einer Verbesserung von 0,1 dB(A) bis 10,2 dB(A).

Bei der Planung wurde somit darauf geachtet, die bestehende Verkehrslärsituation der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen (insbesondere die angrenzende Wohnbebauung) nicht zu verschlechtern, sondern zu verbessern. Die Planung trägt damit dem Verbesserungsgebot Rechnung und gewährleistet insgesamt in dem betroffenen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Gleichzeitig wird die Entwicklung des Baumarktes ermöglicht. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164 wird den unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB genannten Belangen der Wirtschaft (hier Erhalt und Entwicklung eines seit Jahrzehnten ansässigen Betriebes) unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (hier die Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung) Rechnung getragen.

Der Aspekt Luftverschmutzung beschreibt einen Sachverhalt, der nicht unmittelbar dem geplanten Baumarkt angelastet werden kann. Die an einem Ort herrschende Luftqualitätssituation wird in unterschiedliche, sog. Belastungsregime unterteilt. Das Regime ländlicher Hintergrund steht dabei stellvertretend für Gebiete, in denen die Luftqualität weitgehend unbeeinflusst von lokalen Emissionen ist. Diese stellen den großräumigen Hintergrund dar. Das Regime städtischer Hintergrund ist charakteristisch für Gebiete, in denen die gemessenen Schadstoffkonzentrationen als typisch für die Luftqualität in der Stadt angesehen werden können. Sie beschreibt die Belastung, die sich aus städtischen Emissionen (Straßenverkehr, Hausbrand, Industrie etc.) und dem großräumigen Hintergrund ergibt. Diese stellen den sogenannten urbanen Hintergrund dar. Besonders an stark befahrenen Straßen addiert sich zu dieser Hintergrundbelastung ein Beitrag, der durch die direkten Emissionen des Straßenverkehrs entsteht.

Eine solche Situation (urbaner Raum plus stark befahrene Straße) findet sich im Planbereich an der Konrad-Adenauer-Allee wieder. Der Planbereich ist durch Gewerbe- und Wohngebiete und weitere Straßen umgeben.

Neben der durch verschiedene Quellgruppen (Kleinfeuerung, Hausbrand, Gewerbe, Industrie etc.) hervorgerufenen Luftqualitätssituation wird die Belastung lokal zusätzlich durch den Straßenverkehr auf der Konrad-Adenauer-Allee beeinflusst. Positiv auf die Gesamtbelastung wirken sich die nördlich der Konrad-Adenauer-Allee angrenzende Fläche der Kleingartenanlage und die weiter nordöstlich liegende landwirtschaftliche Fläche aus.

Durch die Planung kommt es zu einer kleinteiligen Reduzierung der Freiflächen durch die Beseitigung der Grünbereiche im westlichen Plangebiet. Darüber hinaus wird von einer geringfügigen Zunahme des Kundenverkehrs ausgegangen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Baumarkt auch heute schon besteht und die bisherige Sportplatznutzung ebenso einen gewissen Verkehr erzeugt hat. Auch zukünftig wäre mit einer ggf. verkehrsintensiveren Nachnutzung des Plangebietes zu rechnen.

Eine Maßnahme zur Luftreinhaltung besteht in der Reduzierung der generellen Durchfahrgeschwindigkeit auf den belasteten Straßen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die mit der Planung verbundene Geschwindigkeitsreduzierung von 70 km/h auf 50 km/h auch zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen wird.

Innerhalb des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wurden die Schutzziele für das Schutzgut Luft und Klima betrachtet. Die bebauten und versiegelten Flächen des Plangebietes sind dabei aus klimaökologischer Sicht als typischer Belastungsraum anzusprechen. Bedeutung für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich haben die Gehölze im Plangebiet. Dies sind das Feldgehölz, der Gehölzstreifen um den Sportplatz und die Lindenallee an der L 511. Sie wirken temperatenausgleichend, bringen bei heißen Wetterlagen einen Ausgleich durch Verdunstung und Kühlung und filtern Luftschadstoffe. Vorbelastungen für die Lufthygiene entstehen durch die Verkehre auf der Konrad-Adenauer-Allee (L 511). Als klimatischer Belastungsraum anzusprechen sind die versiegelten und bebauten Flächen im Plangebiet. Zusammenfassend stellt der Umweltbericht fest: Bedeutsam für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich sind die Gehölzbestände im Plangebiet. Die restlichen Flächen sind als Belastungsraum anzusprechen.

Durch die Planung werden ca. 8.700 m² Gehölze mit klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion beansprucht. Die Kompensation erfolgt im Rahmen der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (Waldausgleich). Diese übernehmen die Ausgleichsfunktion der beanspruchten Gehölzflächen.

zu 11.2:

Die zu erwartende Lärmbelastung durch anfahrende Lkw und die Be- und Entladung der Ware wurde ebenfalls gutachterlich untersucht (Peutz Consult GmbH 2014/2016). Nach den Empfehlungen des Gutachtens sind Maßnahmen zur Lärmreduzierung in den Bebauungsplan eingeflossen. Dies betrifft Festsetzungen zur Ausführung der Fahrgassen auf dem Kundenparkplatz in geräuschärmerem Asphalt und Vorgaben zu den haustechnischen Anlagen (Kühlung, Lüftung, etc.).

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Wohnnutzung kommt und weitere schalltechnische Maßnahmen zu den Nachbargrundstücken nicht notwendig sind.

Der Anlieferverkehr wird wie bisher über die Straße Krusenkamp abgewickelt, die neue Zufahrt an der Konrad-Adenauer-Allee dient ausschließlich dem Kundenverkehr. Durch die Positionierung der Warenanlieferung unmittelbar am Krusenkamp erfolgt künftig eine deutliche Verkürzung der Wegebeziehung für Lkw auf dem Betriebsgelände. Das geplante Gebäude schirmt die Warenanlieferung in Richtung Allinghofstraße ab. Somit kommt es durch das geplante Konzept zu einer Verbesserung der Situation.

Aufgrund der Anregung werden die Öffnungszeiten des Baumarktes im Bebauungsplan festgesetzt. Diese sind künftig auf einen Zeitraum von 6:30 bis 21:30 Uhr beschränkt.

Damit ist sichergestellt, dass die Kunden bis 22 Uhr den Parkplatz verlassen haben und somit kein Nachtbetrieb stattfindet. Wie in der Vergangenheit auch, sind derzeit für den Baumarkt Öffnungszeiten von 8:30 bis 19:30 Uhr vorgesehen. An Sonn- und Feiertagen ist der Markt geschlossen.

Auch heute schon besteht im Planbereich ein Baumarkt. Beschwerden der Nachbarschaft über Lärmbelästigungen durch Aufrufe und Durchsagen sind aus der Vergangenheit nicht bekannt. Der Betreiber des Marktes wechselt nicht, ebenso ist keine vermehrte Beschallung der Außenanlagen vorgesehen. Bei der heutigen Marktfläche handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Hier wären auch andere, ggf. lautere Nutzungen möglich. Darüber hinaus wurde im Plangebiet ein Sportplatz mit entsprechender Beschallungsanlage betrieben. Diese Nutzung wäre weiterhin zulässig. Vom Spielbetrieb auf einem Sportplatz kann gerade in Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen auch Lärm durch Beschallung, Durchsagen, an- und abfahrende Pkw und „laute“ Zuschauer entstehen. Somit wird von keiner Verschlechterung der planungsrechtlich zulässigen Situation ausgegangen.

zu 11.3:

Eine „grelle und störende Reklame und Beleuchtung“ ist aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Konrad-Adenauer-Allee nicht zulässig. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes muss dem Landesbetrieb Straßen.NRW als Baulastträger der Landesstraße ein entsprechender Nachweis erbracht werden. Sämtliche vorgenannten Beleuchtungen werden von Straßen NRW geprüft und freigegeben.

Aufgrund der Anregung werden die Öffnungszeiten des Baumarktes im Bebauungsplan festgesetzt. Diese sind künftig auf einen Zeitraum werktags von 6:30 bis 21:30 Uhr beschränkt. Die Beleuchtung der Werbeanlagen und die Außenbeleuchtung sollen maximal im Zeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr eingeschaltet werden, was im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan aufgenommen wird. Auch heute schon besteht im Planbereich ein Baumarkt mit selbstleuchtenden Werbeanlagen. Beschwerden der Nachbarschaft über Belästigungen durch Reklame und Beleuchtung sind aus der Vergangenheit nicht bekannt. Der Betreiber des Marktes wechselt nicht.

Bei der heutigen Marktfläche handelt es sich um ein Gewerbegebiet, in dem die Errichtung von Beleuchtungsanlagen allgemein zulässig ist. Darüber hinaus wurde im Plangebiet ein Sportplatz mit entsprechender Flutlichtanlage betrieben. Diese Nutzungen wären weiterhin zulässig. Belästigungen durch die Flutlichtanlage des Sportplatzes können gerade an Sonn- und Feiertagen auftreten. Somit wird von keiner Verschlechterung der planungsrechtlich zulässigen Situation ausgegangen.

Durch die Planung kommt es zur dauerhaften Beseitigung der Grünstrukturen, die bisher das Ortsbild im westlichen Plangebiet geprägt haben. Ohne die Erneuerung des bestehenden Baumarktes wäre die Aufgabe des Marktes und ein Brachfallen des östlichen Plangebietes und des weiter östlich gelegenen Baustoffhandels zu befürchten.

Eine solche Brachfläche kann wiederum negative Wirkungen auf die weiteren, östlich und südlich gelegenen Gewerbeflächen haben. Dies hätte auch für die Wohnbebauung negative Auswirkungen durch die Beeinträchtigung des Stadtbildes zur Folge. Die geplante hochwertige Gewerbeimmobilie ist hiergegen positiv zu bewerten.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu den Wohngrundstücken Wagenfeldstraße 1 bis 7 eine Fläche fest, die mit Hecken und Gehölzen zu bepflanzen ist. Ziel ist die gestalterische Eingrünung der Baumarktfläche zur Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan setzt im Randbereich der Konrad-Adenauer-Allee die Pflanzung von Alleebäumen fest. Als Ausgleich der zu fällenden Bäume im Zufahrtsbereich wird die Allee an anderer Stelle ergänzt bzw. wieder hergestellt. Insgesamt bleibt der Alleecharakter stadtbildprägend erhalten.

zu 11.4:

Die verkehrliche Gefährdung von Kindern wird durch eine zukünftige bessere Lenkung der Verkehrsströme eher sinken. Im Gegensatz zur Konrad-Adenauer-Allee wird die Straße Krusenkamp zwar nur untergeordnet aber tatsächlich als fußläufige Verbindung zur Grundschule an der Bülser Straße genutzt. Hier ergibt sich eine Entlastung von Kundenverkehren, da die Kundenzufahrt von der Konrad-Adenauer-Allee aus erfolgt.

zu 11.5:

Der Einwender trägt vor, dass durch das Vorhaben eine wesentliche Wertminderung seiner Immobilie eintreten würde. Vermutlich bezieht er dies aus der Situation, dass andere Bedingungen geschaffen werden, als beim Kauf seines Hauses vorlagen. Stadtentwicklung insgesamt ist ein dynamischer Prozess, auf den der Rat der Stadt Gladbeck u. a. durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen reagiert. Ein Anspruch auf die Beibehaltung einer bestimmten städtebaulichen Situation bzw. auf ein dauerhaft unverändertes Umfeld besteht nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht. Wie es hier der Fall ist, liegen verschiedene Nutzungsinteressen und Anforderungen vor. Der Errichtung des Bau- und Gartenmarktes wird der Vorrang vor dem Erhalt der bestehenden Situation gegeben. Die Gründe und die Zielsetzung der Planung sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Das Gebäude des Einwenders liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und weist hierdurch Lagevorteile auf, wie guter ÖPNV-Anschluss und gute Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten. Durch die Konrad-Adenauer-Allee ist ein überörtlicher verkehrlicher Anschluss gegeben. Es wird durch Gutachten zur Verkehrskonzeption und zur Immissionsituation nachgewiesen, dass die Planung für die umliegende Wohnbebauung verträglich ist. Es handelt sich um die Weiterentwicklung eines bestehenden Baumarktes. Gerade durch die Lenkung des Kundenverkehrs über die Konrad-Adenauer-Allee soll das Verkehrsaufkommen in den umliegenden Straßen verringert werden, wovon auch der Einwender profitiert. Auch ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Vornutzung des westlichen Plangebietes als Sportanlage keine unbelastete Situation vorliegt.

Es wäre auch die Beibehaltung der Sportnutzung mit Störungen in den Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen oder sogar ein Ausbau der Sportanlage denkbar.

Um eine gewisse gestalterische Trennung zu erreichen, setzt der Bebauungsplan entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu den Wohngrundstücken Wagenfeldstraße 1 bis 7 eine Fläche fest, die mit Hecken und Gehölzen zu bepflanzen ist. Ziel ist die gestalterische Eingrünung der Baumarktfläche zur Wohnbebauung.

Darüber hinaus hängt der Wert einer Immobilie von einer Vielzahl von Faktoren ab, wie z. B. der Erhaltungszustand eines Gebäudes, die Größe und Einteilung einer Wohnung, die weiteren Nutzungsmöglichkeiten oder auch die momentane Marktlage. Generell sind dies keine Belange der Bauleitplanung.

Wie unter den vorherigen Punkten dargelegt, kommt es in der Gesamtbetrachtung der Situation nicht zu einer Verschlechterung. Insbesondere wird die Verkehrslärmbelastung durch die Temporeduzierung eher sinken, der gewerbliche Lärm führt zu keiner wesentlichen Belastung, mit einer wesentlichen Verschlechterung der Luftqualität ist nicht zu rechnen und die Verkehrssicherheit für Kinder wird eher erhöht. Demgegenüber steht die Beseitigung der Gehölzstruktur im westlichen Planbereich.

Gleichzeitig wird durch die Planung der Aufgabe des bestehenden Marktes und der Entstehung einer Brachfläche entgegengewirkt. Durch die attraktive Einkaufsstätte wird die Versorgungsqualität in ganz Gladbeck und auch in den umliegenden Wohngebieten gesteigert. Durch die Aufgabe des Marktes wäre mit einer deutlichen Erhöhung des Verkehrs zu rechnen, da die bisherige Kundschaft aus Gladbeck und der unmittelbaren Umgebung auf andere Angebote in den Nachbarkommunen zurückgreifen müssten. Dadurch wären längere Wege in Kauf zu nehmen.

zu 11.6:

Die vorgeschlagene Verlagerung des Baumarktes in ein Industriegebiet kommt nicht in Betracht, da eine Flächenalternative nicht zur Verfügung steht.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gladbeck, welches in seiner Fortschreibung vom April 2013 empfiehlt, nicht zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel lediglich noch im Plangebiet zu etablieren, sind entsprechende andere Ansiedlungsflächen nicht vorhanden.

**12. Anregungen der Eheleute Joachim und Elisabeth Geib, Bülser Straße 118, der Eheleute Helmut und Bernadette Günther, Bülser Straße 118 b, des Herrn Dietmar Introp, Allinghofstr. 2 c, des Herrn Dietmar Wiethölter, Allinghofstr. 8, der Eheleute Plamen und Elfi Georgiev, Allinghofstr. 12, der Frau Ilse Weghaus, Allinghofstr. 16, des Herrn Karl-Heiz Warda, Allinghofstr. 18, der Eheleute Ulrich und Sabine Neumann, Allinghofstr. 10, der Frau Manuela Kuder, Allinghofstr. 14, des Herrn Mark Warda, Allinghofstr. 18 sowie des Herrn Rainer Switon, Bülser Straße 118 a
(Schreiben jeweils vom 01.06.2016)**

12.1 *Die Einwender tragen vor, dass es aufgrund der neuen Zufahrt zu mehr Verkehr auf der Konrad-Adenauer-Straße und somit dort zu einer höheren Lärm- und Abgasbelastung käme. Alle Kunden, die heute noch über die Buersche Straße und Krusenkamp fahren, würden zur neuen Zufahrt gelenkt.*

12.2 *Die Einwender schreiben, dass die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm der Fa. Peutz Consult von „falschen Ansätzen“ ausginge.*

Durch die neue Ampelkreuzung käme es zum Stoppen und Anhalten, dadurch zur weiteren Erhöhung der Lärm- und Abgasbelastungen (bisher freie Strecke).

12.3 *Durch den Neubau käme es zu einem deutlich höheren Kunden- und damit Verkehrsaufkommen von 1000 zahlenden Kunden pro Tag (2000 Fahrten).*

Die Datengrundlage des Schallgutachtens sei nicht erkennbar. Es wird eine Verkehrsanalyse gefordert.

12.4 *Die Immissionsorte seien bei der Berechnung im Gutachten falsch verortet wurden. Die Gartenflächen würden nicht berücksichtigt.*

12.5 *Im Schallgutachten würde eine Schallschutzwand entlang der nördlichen Seite der Konrad-Adenauer-Allee unterstellt. Es handelt sich nach Auffassung der Einwender aber nur um einen Erdwall geringer und unterschiedlicher Höhe. Dieser genüge nicht dem Schallschutz.*

12.6 *Die Konrad-Adenauer-Allee sei eine ausgewiesene Umleitungsstrecke zur B224/A52. Dies sei im Schallgutachten zu berücksichtigen.*

12.7 *Im Verkehrsgutachten würde eine Berechnung zu einem möglichen Kreisverkehr fehlen. Damit würde eine alternative Knotenpunktgestaltung nicht betrachtet.*

12.8 *Von den Einwendern werden verschiedene Angaben im Verkehrsgutachten bezweifelt. Der o. g. Umleitungsverkehr sei nicht berücksichtigt. Die Qualität des neuen Knotens würde sich daher verringern.*

12.9 *Die Einwender schlagen die Errichtung eines Kreisverkehrs und die Verschiebung des Knotens in Richtung Osten vor, um die Entfernung zur Wohnnutzung zu vergrößern.*

12.10 *Es wird eine Bewertung der beleuchteten Außenwerbeanlagen und der Beleuchtung in Bezug auf die Nachbarschaft gefordert. Störungen für Menschen und Fledermäuse durch Beleuchtung seien bisher nicht untersucht worden. Es wird eine Festsetzung gefordert, die eine Beleuchtung in den Abend- und Nachtstunden verbietet.*

12.11 *Die Einwender fordern Festsetzungen zum Sichtschutz der Nachbarschaft und Öffentlichkeit auf das über 10 m hohe, 50 m breite und über 160 m lange Marktgebäude. Die Dimension des Gebäudes würde sich ansonsten nicht in die wohnbauliche Umgebung einpassen.*

12.12 *Die Einwender stellen fest, dass zu den Gestaltungsanforderungen an die Marktgebäude im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden. Dadurch werden negative Auswirkungen auf den Wohnwert und den monetären Wert der Wohngrundstücke befürchtet. Es werden Gestaltungsvorschläge gemacht (optische Kleinteiligkeit der Fassade schaffen, Sichtschutz durch Hecken und Gehölze).*

12.13 *Die Einwender fordern konkrete Vorgaben zum Klimaschutz im Plangebiet. Vorgesprochen wird die Begrünung der Dachflächen. Die Neuaufforstung soll in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet stattfinden. Diesbezüglich wird eine nochmalige Überprüfung des Ersatzstandortes gefordert.*

- 12.14 *Es wird die Unterbindung des Schleichverkehrs zwischen dem neuen Knoten und der Buerschen Straße gefordert (über das Gelände des Baumarktes, der Baustoffhandlung und der Straße Krusenkamp). Es wird die Festlegung im Bebauungsplan gefordert, dass keine verkehrliche Verbindung zwischen Baumarkt und Baustoffhandel zulässig ist.*
- 12.15 *Die Einwander fordern die Festsetzung der maximalen Öffnungszeiten im Bebauungsplan.*
- 12.16 *Das Schallgutachten mache keine Aussagen zum geplanten Mietcenter für Baumaschinen und Geräte. Es sei von Lärmbelastungen durch Vorführungen der Maschinen auf den Freiflächen auszugehen. Es wird eine Festsetzung angeregt, die die Nutzung und Vorführung der Maschinen nur in geschlossenen Räumen zulässt.*

Stellungnahme:

zu 12.1:

Zu diesen Einwendungen wurde bereits unter **Punkt 11.1** ausführlich Stellung genommen.

zu 12.2 und 12.3:

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden in einem Verkehrsgutachten (PVT GmbH 2014) untersucht und dargelegt. Die verwendeten Ansätze und Verfahren entsprechen den allgemeinen und technischen Anforderungen an ein solches Gutachten. Das gleiche gilt für das Schallgutachten (Peutz Consult GmbH 2018). Die beteiligten Verkehrs-, Umwelt- und sonstige Fachbehörden haben keine Einwände gegen die Gutachten vorgebracht.

Das neu erstellte Schallgutachten wurde um eine gesonderte Betrachtung der Auswirkungen des geplanten Knotenpunktes auf der Konrad-Adenauer-Allee ergänzt. Bei der Lärmemissionsberechnung wurden auch sogenannte Lästigkeitszuschläge für Brems- und Anfahrvorgang der Fahrzeuge an der Lichtsignalanlage berücksichtigt. Bei der Gegenüberstellung der bisherigen Situation und dem Planfall ist aus den Ergebnissen des Gutachtens zu ersehen, dass es lediglich bei zwei Immissionsorten zu einer geringfügigen Pegelerhöhung um 0,4 dB(A) am Tag kommt. Nachts fallen die Pegel hier wiederum geringer als bisher aus. Bei den anderen Immissionspunkten (Wohngebäude und Kleingarten) kommt es zu einer Verbesserung von 0,1 dB(A) bis 10,2 dB(A). Somit kommt es durch die Planung zu einer geringeren Verkehrslärmbelastung als bisher.

zu 12.4:

Bei Außenwohnbereichen besteht allgemein eine Schutzbedürftigkeit ausschließlich für den Zeitraum der tatsächlichen Nutzung, also für den Tageszeitraum (6 Uhr bis 22 Uhr). In der Nacht wird nicht von einem dauerhaften Aufenthalt ausgegangen. Als einzuhaltender Immissionsrichtwert ist für die Außenwohnbereiche der Gebäude an der Allinghofstraße entsprechend der Schutzbedürftigkeit eines Wohngebietes ein Wert von 59 dB(A) tags zu berücksichtigen.

Da aber, wie bei den bereits berücksichtigten Immissionsorten an den Gebäuden selbst, auch für die Außenwohnbereiche keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV durch die Errichtung der lichtzeichengeregelten Kreuzung vorliegt, besteht hier kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Insgesamt wird sich in den Außenbereichen die Verkehrslärsituation durch die Baumaßnahme gemäß den Berechnungsergebnissen verbessern.

zu 12.5:

Entlang der Konrad-Adenauer-Allee existiert im Bereich der Wohnbebauung Allinghofstraße (Immissionsorte 1 bis 12) bereits heute ein Schallschutzwall. Dieser wurde, wie im neu erstellten Schallgutachten ausdrücklich erwähnt, im Sinne eines "worst-case-Szenarios" nicht betrachtet (Peutz Consult GmbH 2018, u.a. Seite 12, Punkt 6 Zusammenfassung).

zu 12.3, 12.6 und 12.8:

Zu den Daten der Berechnungsgrundlage ist die Anmerkung zu machen, dass diese den üblichen und notwendigen verkehrstechnischen Berechnungsregeln entsprechen und gleichzeitig im Sinne eines "worst-case-Szenarios" ausgelegt wurden. Grundsätzlich waren die Annahmen zur Berechnung der Spitzenstunde, dass alle Fahrverkehre zum Baumarkt neu erzeugt werden. Bei diesem Ansatz werden die Fahrzeuge vernachlässigt, die auf ihrem „normalen Weg“ am Baumarkt vorbeikommen und ihre Fahrt lediglich unterbrechen. Beispielsweise wäre dies bei Pendlerinnen und Pendlern der Fall, die auf dem „normalen Weg“ von/zur Arbeit die Konrad-Adenauer-Allee befahren. Darüber hinaus wurde nicht berücksichtigt, dass auch derzeit schon ein Teil der Kundschaft über die Konrad-Adenauer-Allee zum Baumarkt fährt. Somit ist zu vermuten, dass die berechneten Belastungszahlen tatsächlich nicht erreicht werden.

Aus den zugrunde gelegten Zahlen ergeben sich in der Spitzenstunde 256 „Zufahrende“ und 256 „Ausfahrende“. Wenn diese Annahmen auf eine Tagesbelastung hochgerechnet werden, dann würde bei der verkehrstechnischen Untersuchung eine DTV-Mehrbelastung von 5.120 Fahrzeugen pro 24 Stunden berücksichtigt. Bei einer reinen Betrachtung der DTV-Zahlen, wie vom Einwender gefordert, wäre eine deutlich geringere Belastungszahl zu berücksichtigen. Folglich ist auch insofern die Berechnung mit einem erheblichen Puffer versehen.

Hinsichtlich einer möglichen Verkehrssteigerung in den folgenden Jahren (Prognosehorizont 15 Jahre) dient als Grundlage die ständig aktualisierte Shell-Prognose. Dieser Prognose kann man entnehmen, dass bis zum Jahr 2027 das Verkehrsaufkommen um ca. 3,6 % ansteigt und dann wieder bis zum Jahr 2040 um ca. 2,1 % abnimmt. Daher wird bei vielen heutigen Prognosebetrachtungen nicht mehr von Verkehrssteigerungen ausgegangen.

Die Aussagen der Einwender zur befriedigenden Qualitätsstufe C des Knotens sind fachlich falsch. Die Definition der Stufe C gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) lautet: Nahezu alle während der Sperrzeit ankommenden Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren oder -gehen. Die Wartezeiten sind spürbar. Beim Kraftverkehr tritt im Mittel nur geringer Stau am Ende der Freigabezeit auf.

Dies bedeutet nicht, dass, wie der Einwender behauptet, $\frac{1}{4}$ der wartenden Fahrzeuge einen Umlauf lang warten müssen. Bei genauer Betrachtung der Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS kann man erkennen, dass jedes Fahrzeug, das kurz vor Grünbeginn in einem möglichen Rückstau steht, bei der nächsten Grünphase den Knotenpunkt überfahren kann. Darüber hinaus wurde bei der Berechnung im Sinne der Worst-Case-Betrachtung von einem Festzeitprogramm der Lichtzeichensignalanlage (LSA) ausgegangen. Tatsächlich wird die LSA aber verkehrsabhängig gesteuert, was nochmals zu einer Steigerung der Leistungsfähigkeit von mindestens 10 % führt.

Darüber hinaus wurde bei der Berechnung die geplante Fußgängeranforderungsschaltung in jedem Ampelumlauf berücksichtigt. Wenn keine Anforderung vorliegt, verbessert sich die Koordinierung der Kreuzung gegenüber der Annahme im Gutachten nochmals.

Grundsätzlich müssen bei der Betrachtung der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten der neu erzeugte Quell- und Zielverkehr berücksichtigt werden. Eine Sondersituation, wie hier der vom Einwender angesprochene Umleitungsverkehr beim Bau der A52, wird auf keinen Fall an der neuen Lichtzeichenanlage an der Baumarktzufahrt zu Problemen und Rückstauerscheinungen führen, da diese LSA deutlich größere Leistungsfähigkeitsreserven aufweist als die bestehenden benachbarten LSA an der Bülser Straße und an der Buerschen Straße. Bisher steht z. B. an der Kreuzung Konrad-Adenauer-Allee/Bülser Straße kein besonderes Steuerungsprogramm der LSA für diesen Umleitungsfall zur Verfügung.

zu 12.7 und 12.9:

Bei der jetzigen Planung wurde eine eindeutige Zuordnung des neuen Zufahrtsbereiches zu den Gebäuden des Baumarktes vorgenommen. Für Kundinnen und Kunden ist die Zufahrtssituation auf der Konrad-Adenauer-Allee sofort zu erkennen, so dass der Markt unmittelbar angefahren wird. Eine Verschiebung des Knotens in Richtung Osten würde bewirken, dass ein erhöhter Suchverkehr entsteht (Kundschaft fährt an der Einfahrt vorbei), was wiederum zu einer Belastung der angrenzenden Straßen, insbesondere der Bülser Straße, der Straße Am Krusenkamp und der Buerschen Straße führt. Die Konrad-Adenauer-Allee würde doppelt befahren. Ziel der Planung ist gerade eine Lenkung des Kundenverkehrs zur Entlastung der angesprochenen Straßen, insbesondere des Schulbereiches an der Bülser Straße. Auch ist zu berücksichtigen, dass ein Verschieben der Einfahrt lediglich dazu führt, dass die entsprechenden Verkehre dann auf dem Baumarktparkplatz parallel zur Konrad-Adenauer-Allee stattfinden. Somit ergibt sich hierdurch keine Entlastung für die Einwender.

Die von den Einwendern angegebenen Vorteile eines Kreisverkehrs gelten nicht grundsätzlich. Auch im Kreisverkehr können Wartezeiten entstehen, ein Vorteil gegenüber eines signalisierten Knotens besteht nicht ohne Weiteres. Beispielsweise wäre im vorliegenden Fall, analog zur vorgenommenen Berechnung bei der LSA, die häufige Querung des Fuß- und Radverkehrs zu berücksichtigen. Unter dieser Annahme kann es auch zu Rückstauereignissen kommen. Aus verkehrsgutachterlicher Sicht entstehen durch die Errichtung und Unterhaltung eines Kreisverkehrs Mehrkosten gegenüber der geplanten Kreuzung mit Signalanlage. Eine solche Maßnahme ist auch aus Sicht von Straßen.NRW nicht notwendig.

Grundsätzlich könnte der Kreisverkehr nur deutlich Richtung Süden, zum Teil auf dem Baumarktgrundstück gebaut werden. Der nördliche Bereich der Konrad-Adenauer-Allee liegt topographisch erhöht, hier verlaufen ein Fuß- und Radweg und auch diverse Ver- und Entsorgungsleitungen. Der bauliche Aufwand wäre sehr viel höher als bei der geplanten signalisierten Kreuzung. Gleichzeitig wären auch im nördlichen Bereich Anpassungen und damit weitere Baumfällungen in der Allee vorzunehmen. Auf der nördlichen Straßenseite stehen die Bäume weitgehend in einer Doppelreihe.

Bei der Konrad-Adenauer-Allee handelt es sich um eine geschützte Allee, deren Charakter durch einen Kreisverkehr unterbrochen würde. Hierfür wurde in Vorgesprächen mit Straßen.NRW und dem Kreis keine Zustimmung signalisiert, da die Einrichtung der signalisierten Kreuzung mit deutlich geringerem Eingriff in die Allee erfolgt und durch Baumpflanzungen im Randbereich der Verkehrsfläche der Alleecharakter erhalten werden kann. Auf den Erhalt der Allee ist somit besondere Rücksicht zu nehmen.

zu 12.10:

Außenwerbungen und Außenbeleuchtungsanlagen stehen unter Genehmigungsvorbehalt durch den Landesbetrieb Straßen NRW. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan vorhanden. Im Rahmen der Genehmigungen sind beispielsweise Blendwirkungen auf der Konrad-Adenauer-Allee und damit automatisch der nördlich gelegenen Grundstücke der Einwander nicht zulässig. Auswirkungen der Lichtemissionen von Anlagen sind gutachterlich nachzuweisen.

Beeinträchtigende Anlagen werden aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Konrad-Adenauer-Allee somit nicht genehmigt.

Aufgrund der Anregung werden die Öffnungszeiten des Baumarktes festgelegt. Diese sind künftig auf einen Zeitraum werktags von 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr beschränkt. Die Beleuchtung der Werbeanlagen und die Außenbeleuchtung sollen maximal im Zeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr eingeschaltet werden. Die Öffnungs- und Beleuchtungszeiten werden verbindlich im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt.

Auch heute schon besteht im Planbereich ein Baumarkt. Beschwerden der Nachbarschaft über Belästigungen durch Reklame und Beleuchtung sind aus der Vergangenheit nicht bekannt. Der Betreiber des Marktes wechselt nicht. Bei der heutigen Marktfläche handelt es sich um ein Gewerbegebiet, in dem die Errichtung von Beleuchtungsanlagen allgemein zulässig ist. Es ist zudem darauf zu verweisen, dass bis vor dem Rückbau der Sportanlage und dessen Flutlichtanlage schon eine leuchtstarke Lichtquelle im Planbereich vorhanden war, die im Gegensatz zum geplanten Baumarkt auch an Sonn- und Feiertagen betrieben wurde. Ohne die Errichtung des Baumarktes wäre eine solche Sportanlage weiterhin zulässig. Somit wird von keiner Verschlechterung der planungsrechtlich zulässigen Situation für die Anwohner ausgegangen.

zu 12.11:

Durch die Planung kommt es zur dauerhaften Beseitigung der Grünstrukturen, die bisher das Ortsbild im westlichen Plangebiet geprägt haben.

Ohne die Erneuerung des bestehenden Baumarktes sind die Aufgabe des Marktes und ein Bruchfallen des östlichen Plangebietes und des weiter östlich gelegenen Baustoffhandels zu befürchten. Eine solche Brachfläche kann wiederum negative Wirkungen auf die weiteren, östlich und südlich gelegenen Gewerbeflächen haben. Dies hätte auch für die Wohnbebauung wesentliche negative Auswirkungen auf das Stadtbild.

Die geplante hochwertige Gewerbeimmobilie ist hiergegen höher zu bewerten. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu den Wohngrundstücken Wagenfeldstraße 1 bis 7 eine Fläche fest, die mit Hecken und Gehölzen zu bepflanzen ist. Ziel ist die gestalterische Eingrünung der Baumarktfläche zur Wohnbebauung.

Im Randbereich der Konrad-Adenauer-Allee setzt der Bebauungsplan die Pflanzung von Alleebäumen fest. Als Ausgleich der zu fallenden Bäume im Zufahrtsbereich wird die Allee an anderer Stelle ergänzt bzw. wieder hergestellt. Insgesamt bleibt der Allee-Charakter stadtbildprägend erhalten.

Bei der jetzigen Planung wurde eine eindeutige Zuordnung des neuen Zufahrtsbereiches zu den Gebäuden des Baumarktes vorgenommen. Für Kundinnen und Kunden ist die Zufahrtssituation auf der Konrad-Adenauer-Allee sofort zu erkennen, so dass der Markt unmittelbar angefahren wird. Hierzu trägt auch der gewünschte offene Charakter des Bereiches zwischen den Marktgebäuden und der Konrad-Adenauer-Allee bei.

Ein Sichtschutz zur Konrad-Adenauer-Allee würde bewirken, dass ein erhöhter Suchverkehr entsteht (Kundschaft fährt am Marktgelände vorbei), was wiederum zu einer Belastung der angrenzenden Straßen, insbesondere der Bülser Straße, der Straße Am Krusenkamp und der Buerschen Straße führt. Die Konrad-Adenauer-Allee würde doppelt befahren. Ziel der Planung ist gerade eine Lenkung des Kundenverkehrs zur Entlastung der angesprochenen Straßen, insbesondere des Schulbereiches an der Bülser Straße. Ebenso trägt eine offene Struktur dazu bei, den Markt zu präsentieren und als attraktiver und hochwertiger Anbieter herauszuheben. Dies trägt u. a. zum wirtschaftlichen Erfolg des Marktes, also auch zur Stärkung der Gladbecker Wirtschaftsstruktur und zum Erhalt der Arbeitsplätze bei.

Diese Belange werden höher eingeschätzt als der Sichtschutz der Einwander auf das attraktiv gestaltete Vorhaben. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass durch die großzügigen Privatgärten der Grundstücke an der Allinghofstraße, den dort bestehenden Erdwall und die dichte, eigene Bepflanzung für die Nachbarschaft schon jetzt ein umfassender Sichtschutz besteht. Zusätzlich ist die mindestens 2-reihige Baumpflanzung der Konrad-Adenauer-Allee vorhanden, der Straßenraum vergrößert den Abstand. Zwischen der Allee und der Stellplatzanlage des Baumarktes befinden sich gärtnerisch gestaltete Grünflächen. Außerdem werden Bäume auf dem Parkplatz des Baumarktgeländes gepflanzt.

Die geplante Gebäudehöhe bleibt unterhalb von 10,00 m. Nach den momentanen Antragsunterlagen ist eine Firsthöhe von knapp 9,00 m im Bereich der Glasgewächshäuser vorgesehen. Die übrigen Gebäudeteile werden eine Attikahöhe von ca. 9,28 m erhalten. Damit ist die Gebäudehöhe mit einem zweigeschossigen Wohngebäude zu vergleichen. Somit passt sich die Höhenentwicklung in die bauliche Umgebung ein.

Es handelt sich hier um eine gewerbliche Nutzung, die eben auf die großflächigen Gebäude angewiesen ist. Die Errichtung kleinerer Gebäude ist nicht zielführend.

zu 12.12:

Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Gebäudeansichten festgelegt, ist eine Gliederung der Fassade vorgesehen. Gerade die Sicht aus Richtung Norden (Grundstücke der Einwender) zeigt sich gut die Einteilung: Bereiche mit Glaselementen, horizontale Unterteilung der Glattfassade, Eingangsbereich mit verschiedenen Elementen und Materialien sowie die vorgelagerte Gewächshauskonstruktion mit drei Satteldächern des Gartenmarktes. Bei dem Gartenmarkt entsteht durch die Giebelform die Anmutung mehrerer nebeneinander stehender Gebäude. Somit entsteht eine attraktive Marktansicht, deren grundsätzliche Gestaltung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt ist.

Werbeanlagen werden am Gebäude angebracht. Dies ist im Vorhaben- und Erschließungsplan ebenfalls festgelegt. Diese Werbeanlagen werden gestalterisch als untergeordnet wahrgenommen. Weitere Werbeanlagen stehen unter dem Genehmigungsvorbehalt durch Straßen.NRW. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan vorhanden. Demnach sind keine Anlagen zulässig, die die Verkehrsteilnehmer ansprechen bzw. ablenken.

Denkbar ist die Errichtung eines Hinweisschildes an der Konrad-Adenauer-Allee, um auf die Lage des Marktes bzw. die Einfahrt aufmerksam zu machen. Dies würde Suchverkehr und damit Belastungen der umgebenden Bereiche vermeiden.

Zu dem Aspekt einer unterstellten Wertminderung der Wohngrundstücke wurde bereits unter **Punkt 11.5** ausführlich Stellung genommen.

zu 12.13:

Aus Gründen des Klimaschutzes soll das Dach des geplanten Baumarktes mit einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung für den Eigenverbrauch belegt werden. Dies schließt die Anlage der angeregten Dachbegrünung jedoch aus.

Für die Umsetzung der Kompensationsleistungen wurde ein Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landschaftsagentur Plus geschlossen. Auf Dorstener Stadtgebiet werden forst- und landschaftspflegerische Maßnahmen durchgeführt. Der forstrechtliche Ausgleich sowie der landschaftsrechtliche Ausgleich mit 33.541 Ökowerteinheiten erfolgen auf einer 13.500 m² großen Fläche. Folgende Grundstücke der Gemarkung Dorsten werden hierfür genutzt: Flur 21, Flurstück 608 tlw., Flur 31, Flurstück 97 tlw., Flur 33, Flurstücke 8 tlw. und 161 tlw. Die Umsetzung erfolgte bereits ab Herbst 2016. Nach der endgültigen Herstellung ist vorgesehen, die Dauerpflege auf die gemeinnützige Vogelsangstiftung mit Sitz in Datteln zu übertragen. Im Rahmen des Planverfahrens konnte trotz intensiver Bemühungen keine räumlich näher am Plangebiet liegende Ausgleichsfläche für Ersatzbepflanzungen gefunden werden.

zu 12.14:

Generell hat der Vorhabenträger auch ein Interesse an der Verhinderung eines Schleichverkehrs zwischen der Konrad-Adenauer-Allee und dem Krusenkamp, da dieser geeignet ist, den Betriebsablauf auf dem Gelände des angrenzenden Baustoffhandels zu stören.

Um den Schleichverkehr zu verhindern, werden derzeit die Planungen für den westlich gelegenen Baustoffhandel verändert. Entsprechende Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen.

zu 12.15:

Aufgrund der Anregung werden die Öffnungszeiten des Baumarktes festgelegt. Diese sind auf 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr beschränkt. Damit ist sichergestellt, dass die Kunden bis 22:00 Uhr den Parkplatz verlassen haben und somit kein Nachtbetrieb stattfindet. Die Öffnungszeiten werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt.

zu 12.16:

Hinsichtlich des Mietcenters für Baumaschinen und Geräte bestehen noch keine abschließenden Planungen. Denkbar ist, dies außerhalb des Plangebietes auf dem Gelände des späteren Baustoffhandels zu errichten.

Anzumerken ist, dass der Betrieb von kraftstoffgetriebenen Geräten (etwa Benzinkettensägen oder Benzinrasenmähern etc.) innerhalb geschlossener Räume, wie angeregt, gesetzlich verboten ist. Zudem muss das Mietcenter als eigenständiger Gewerbebetrieb bestehende Vorgaben zum Lärmschutz erfüllen. Die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, auch zum Schutz der Nachbarschaft durch Schallimmissionen, ist in dem dann zu stellenden Bauantrag nachzuweisen. Auf eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird daher verzichtet.

**13. Anregungen der Hugo Schmitz Immobilien GmbH
(Schreiben vom 07.06.2016)**

Der Einwender weist darauf hin, dass bisher auf dem Vorhabengrundstück entlang der Grundstücksgrenze ein breiter Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorhanden war, der inzwischen beseitigt wurde. In diesem Bereich entsteht die neue Warenanlieferung mit Lkw-Zufahrt. Es wird daher angeregt, dass entlang der Grenze ein Sicht- und Schallschutz, z. B. in Form einer dichten Heckenpflanzung, erfolgen soll.

Stellungnahme:

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Schallgutachten erarbeitet (Peutz Consult GmbH 2018). Aus gutachterlicher Sicht sind schalltechnische Maßnahmen zum Nachbargrundstück nicht notwendig. Dennoch sagt der Vorhabenträger aus nachbarlicher Rücksichtnahme zu, eine entsprechende Grenzgestaltung vorzunehmen.

Es erfolgt eine private Regelung zwischen Vorhabenträger und der Hauseigentümergeinschaft. Eine Ergänzung des Bebauungsplanes ist somit nicht notwendig.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung

nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164, Gebiet: Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp, wird in Abänderung des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Bauausschusses vom 23.01.2014, Vorlage Nr. 14/0006, und des Beschlusses des Stadtplanungs- und Bauausschusses vom 14.04.2016, Vorlage 16/0126 insoweit geändert, als dass das Plangebiet im Osten um die Flurstücke 476 und 568 sowie die Flurstücke 148 und 164 (teilweise) der Flur 30 vergrößert wird.
2. Dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164, Gebiet: Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp, in der Fassung vom 25.09.2018 einschließlich der Begründung, wird zugestimmt.
3. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 164, Gebiet: Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp, in der Fassung vom 25.09.2018, wird mit der Begründung vom 25.09.2018 gem. 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegt.
4. Der seit dem 23.04.2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58b, Gebiet: Krusenkamp sowie der seit dem 01.04.2010 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 58b, 1. Änderung, Gebiet: Krusenkamp sollen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164, Gebiet Konrad-Adenauer-Allee, Krusenkamp, aufgehoben werden und sind ebenfalls gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Bürgermeister
I.V.



Dr. Volker Kreuzer
-Stadtbaurat-

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: